

# Do Rent Control Right

As the province of New Brunswick advances its progressive plan to protect tenants by capping rents, it is crucial that complementary legislation and regulations are enacted to avoid the common pitfalls associated with rent control.

There are two main types of rent control:

First, vacancy control applies to both occupied and unoccupied units. This system exists in Quebec and PEI, where rents for all units are legally required to increase by only a set amount each year. However, the lack of government-run rental registries in those provinces—necessary to enforce this form of rent control—seriously undermines vacancy control systems. Without a mandatory registry tracking all rents, new tenants are unlikely to know what previous tenants paid, allowing landlords to increase rents without restriction.

Second, vacancy decontrol, or second-generation rent control, applies only to occupied units, allowing landlords to increase rents when a tenant moves out. This system exists in B.C., Manitoba, and Ontario, where regulations and guidelines attached to the rent cap create a more comprehensive rent control system. Nova Scotia also uses this approach, though its temporary nature and lack of robust regulations make it inconsistent and ineffective.

From NB ACORN's perspective, either form of rent control would be a significant improvement over the current regulations.

As its first order of business, the Holt-led government implemented a 3% cap on rents for occupied units and reiterated to ACORN that it would not introduce vacancy control. In response, NB ACORN believes the best course of action is to work with the government to ensure rent control is implemented effectively.

## **What do we mean by Do Rent Control Right?**

The Liberal government's election win offers a rare opportunity to establish a rent control system that works. By learning from the successes and failures of systems across the country, the province can avoid past mistakes and develop a New Brunswick-specific law to keep housing affordable for tenants.

When and how rents are increased should be determined by the Residential Tenancies Act and carried out in good faith. Unfortunately, experiences with second-generation rent control in other provinces demonstrate that this is not always the case. The most common issue is the forced displacement of long-term tenants.

[nbacorn@acorncanada.org](mailto:nbacorn@acorncanada.org)

# Do Rent Control Right

To avoid these pitfalls in a hastily designed rent control system, it is essential to understand the loopholes that enable **bad faith circumventions of rent control laws in other provinces using second-generation rent control**.

**Renoviction:** Eviction to facilitate renovations. While there are instances where renovations genuinely require units to be vacated, this is rare. Most renovictions occurring in Canada are cosmetic and not essential to extending the life of the apartment building.

**Landlord-use evictions:** Eviction so a landlord or their family member can move into the unit. While this is often reasonable in a secondary unit or basement suite rented out of someone's home, it becomes questionable in larger buildings or when a landlord owns multiple properties. A lack of oversight on landlord-use evictions creates conditions where these evictions can easily be carried out in bad faith.

**Harassment of tenants:** While not the practice of most landlords, it is not uncommon for long-term tenants paying below-market rents to be treated poorly or even harassed by landlords to pressure them into moving. This can include tactics such as ignoring maintenance requests, neglecting unit upkeep, threatening eviction, conducting needless inspections, and pursuing frivolous eviction claims to frustrate tenants into leaving voluntarily.

**Cash for keys:** When a landlord offers tenants money to move out of their unit. Vulnerable, low-income tenants may feel pressured to accept the offer and subsequently find themselves paying significantly higher rents outside of their established communities, while the landlord rents the unit to a new tenant at a higher rate.

**Fixed-term leases:** Leases with a defined end date that remove the security of tenure offered by month-to-month or year-to-year leases, which automatically roll over. Originally designed for seasonal workers and students, fixed-term leases are now commonplace in Nova Scotia under their temporary rent cap.



# Do Rent Control Right Recommendations

## **Make rent control permanent and reform the Residential Tenancies Act.**

- Avoid Nova Scotia's mistake of implementing a temporary rent cap without enacting robust and informed amendments to the Residential Tenancies Act. This approach left loopholes that has allowed Nova Scotia landlords to easily circumvent rent control and displace tenants.

## **Closing rent control loopholes:**

### **Renovation ban:**

- Strengthen existing anti-renoviction rules introduced by the previous government.
- Fully implement the renoviction ban developed in B.C., which:
  - Removes the incentive for landlords to displace tenants through renovictions.
  - Place the onus on landlords to prove both the necessity of the renovation and the need for tenants to vacate.

### **Anti-tenant harassment legislation:**

- Make harassment of tenants a violation of the Residential Tenancies Act.
- Provide tenants with a legal remedy if they experience harassment.

### **Tighten rules on landlord-use evictions:**

- Adopt B.C.'s rules banning landlord-use evictions in purpose-built rental buildings over a certain size.
- Place the onus on landlords to demonstrate sustained occupancy of the unit by a family member over time.

### **Ban cash-for-keys:**

- Prohibit landlords from approaching tenants one-on-one to offer money in exchange for their agreement to move.
- Create a process through the Residential Tenancy Tribunal for the instances where it is necessary for financial compensation be given to a tenant.

### **Create a province-wide standardized leases:**

- Establish a standardized lease across the province to ensure all rental agreements, fees, and charges comply with the Residential Tenancies Act.
- Mandate that landlords provide year-to-year or month-to-month leases that automatically roll over, giving tenants security of tenure.

### **Create an RTT compliance enforcement unit:**

- Implement a compliance and enforcement model based on B.C.'s system, empowering officers to proactively ensure landlords and tenants comply with the Residential Tenancies Act.

# Contrôle des loyers, faisons-le bien

Alors que la province du Nouveau-Brunswick avance avec son plan progressiste visant à protéger les locataires en plafonnant les loyers, il est crucial que des lois et des règlements complémentaires soient adoptés pour éviter les écueils courants associés au contrôle des loyers.

Il existe deux principaux types de contrôle des loyers:

Premièrement, le contrôle des loyers à la relocation s'applique aux unités occupées et inoccupées. Ce système est en place au Québec et à l'Î.-P.-É., où les loyers de toutes les unités ne peuvent légalement augmenter que d'un montant fixé chaque année. Cependant, l'absence de registres locatifs gérés par le gouvernement dans ces provinces — essentiels pour appliquer ce type de contrôle — compromet gravement l'efficacité de ces systèmes. Sans registre obligatoire pour suivre tous les loyers, les nouveaux locataires ignorent souvent ce que payaient les locataires précédents, permettant ainsi aux propriétaires d'augmenter les loyers sans restriction.

Deuxièmement, le contrôle des loyers à l'occupation, ou contrôle de deuxième génération, s'applique uniquement aux unités occupées, permettant aux propriétaires d'augmenter les loyers lorsqu'un locataire déménage. Ce système existe en C.-B., au Manitoba et en Ontario, où des règlements et des lignes directrices associés au plafonnement des loyers créent un système de contrôle plus complet. La Nouvelle-Écosse utilise également cette approche, bien que son caractère temporaire et l'absence de

réglementations solides le rendent incohérent et inefficace.

Du point de vue d'ACORN NB, l'un ou l'autre type de contrôle des loyers représenterait une amélioration significative par rapport aux règlements actuels.

Comme première mesure, le gouvernement dirigé par Holt a mis en place un plafonnement de 3 % pour les loyers des unités occupées et a réaffirmé à ACORN qu'il n'introduirait pas de contrôle des loyers à la relocation. En réponse, ACORN NB estime que la meilleure stratégie est de collaborer avec le gouvernement pour s'assurer que le contrôle des loyers soit bien appliqué.

Que signifie *bien faire le contrôle des loyers* ?

La victoire électorale du gouvernement libéral offre une rare occasion de mettre en place un système de contrôle des loyers efficace. En s'inspirant des réussites et des échecs des systèmes en place ailleurs au pays, la province peut éviter les erreurs du passé et développer une loi propre au Nouveau-Brunswick qui maintient le logement abordable pour les locataires.

Les modalités et le moment de l'augmentation des loyers devraient être déterminés par la Loi sur la location de locaux d'habitation et exécutés de bonne foi. Malheureusement, l'expérience avec le contrôle des loyers de deuxième génération dans d'autres provinces montre que ce n'est pas toujours le cas. Le problème le plus courant est le déplacement forcé des locataires à long terme.

# Contrôle des loyers, faisons-le bien

Pour éviter ces pièges dans un système de contrôle des loyers mal conçu, il est essentiel de comprendre les failles juridiques qui permettent de contourner de mauvaise foi les lois sur le contrôle des loyers dans d'autres provinces utilisant le contrôle de deuxième génération.

**Rénoeviction:** Expulsion pour faciliter des rénovations. Bien qu'il existe des cas où les rénovations nécessitent réellement que les unités soient vacantes, cela est rare. La plupart des rénoevictions au Canada sont cosmétiques et non essentielles pour prolonger la durée de vie d'un immeuble.

**Expulsions pour usage personnel:** Expulsion pour permettre à un propriétaire ou un membre de sa famille d'emménager dans l'unité. Bien que cela soit souvent raisonnable dans une unité secondaire ou un logement en sous-sol loué dans une maison, cela devient discutable dans de grands immeubles ou lorsque le propriétaire possède plusieurs propriétés. L'absence de contrôle des expulsions pour usage personnel permet facilement des abus.

**Harcèlement des locataires:** Bien que cela ne soit pas la pratique de la majorité des propriétaires, il n'est pas rare que des locataires à long terme payant des loyers inférieurs au marché soient maltraités ou harcelés par leurs propriétaires pour les inciter à déménager. Cela peut inclure des tactiques comme ignorer les demandes d'entretien, négliger l'entretien des unités, menacer d'expulsion, effectuer des inspections inutiles et engager des poursuites d'expulsion frivoles pour frustrer les locataires au point qu'ils quittent volontairement.

**Indemnité de départ:** Lorsqu'un propriétaire offre de l'argent à un locataire pour qu'il quitte son logement. Les locataires vulnérables à faible revenu peuvent se sentir contraints d'accepter l'offre et se retrouvent à payer des loyers beaucoup plus élevés ailleurs, souvent loin de leur communauté, tandis que le propriétaire loue l'unité à un nouveau locataire à un prix plus élevé.

**Baux à durée déterminée:** Baux avec une date de fin définie qui suppriment la sécurité d'occupation offerte par les baux mensuels ou annuels, qui se renouvellent automatiquement. Conçus à l'origine pour les travailleurs saisonniers et les étudiants, les baux à durée déterminée sont maintenant courants en Nouvelle-Écosse sous leur plafonnement temporaire des loyers.



# Recommandations

## **Rendre le contrôle des loyers permanent et réformer la *Loi sur la location de locaux d'habitation*.**

- Éviter l'erreur de la Nouvelle-Écosse qui a mis en place un plafonnement temporaire des loyers sans modifier de manière robuste et informée la loi, laissant des failles pour contourner facilement le contrôle des loyers et déplacer les locataires.

## **Fermeture des failles du contrôle des loyers**

### **Interdiction des rénovictions:**

- Renforcer les règles contre les rénovictions introduites par le gouvernement précédent.
- Mettre en œuvre l'interdiction des rénovictions développée en C.-B., qui:
  - Supprime l'incitation pour les propriétaires à déplacer les locataires via des rénovictions.
  - Oblige les propriétaires à prouver à la fois la nécessité de la rénovation et celle de libérer les unités.

### **Législation contre le harcèlement des locataires:**

- Rendre le harcèlement des locataires une violation de la *Loi sur la location de locaux d'habitation*.
- Offrir aux locataires un recours légal en cas de harcèlement.

### **Renforcer les règles sur les expulsions pour usage personnel:**

- Adopter les règles de la C.-B. interdisant ces expulsions dans les immeubles locatifs construits à cet effet dépassant une certaine taille.
- Obliger les propriétaires à démontrer une occupation prolongée de l'unité par un membre de leur famille.

### **Interdiction des indemnités de départ:**

- Interdire aux propriétaires d'approcher les locataires individuellement pour leur offrir de l'argent en échange de leur départ.
- Créer un processus via le Tribunal de la location résidentielle pour les cas où une compensation financière est nécessaire.

### **Création de baux standardisés à l'échelle provinciale:**

- Établir un bail standardisé à travers la province pour s'assurer que tous les accords de location, frais et charges respectent la *Loi sur la location de locaux d'habitation*.
- Obliger les propriétaires à proposer des baux annuels ou mensuels renouvelables automatiquement, garantissant ainsi la sécurité d'occupation des locataires.

### **Mise en place d'une unité d'application de la conformité au Tribunal de la location résidentielle:**

- Implémenter un modèle basé sur le système de la C.-B., permettant aux agents de veiller de manière proactive à ce que les propriétaires et locataires respectent la *Loi sur la location de locaux d'habitation*.